



ÚŘAD PRÁCE ČESKÉ REPUBLIKY

Úplné znění vnitřního řídicího aktu:

**Sdělení vedoucí Oddělení nepojistných sociálních dávek č. 10/2022**

Název vnitřního řídicího aktu:

**Postup při poskytnutí mimořádné okamžité pomoci k úhradě nezbytného  
jednorázového výdaje – jistoty (kauce)**

Ruší 9/2015; včetně jeho dodatků

Vnitřní řídicí akt účinný: od **01.09.2022**

Účinnost: **na dobu neurčitou**

Vydává:

PhDr. Ing. Ondřej Muravecký  
vedoucí Oddělení nepojistných sociálních  
dávek

Datum:

01.09.2022

Podpis:

Počet originál. výtisků:

**1**

Číslo výtisku:

**1**

Skartační režim:

**A**

## **Postup při poskytnutí mimořádné okamžité pomoci k úhradě nezbytného jednorázového výdaje – jistoty (kauce)**

Vedoucí Oddělení nepojistných sociálních dávek vydává toto Sdělení z důvodu sjednocení postupu krajských poboček a pobočky pro hlavní město Prahu Úřadu práce České republiky (dále jen „orgán pomoci v hmotné nouzi“) při poskytnutí mimořádné okamžité pomoci (dále jen „MOP“) k úhradě nezbytného jednorázového výdaje<sup>1</sup> – jistoty (kauce) při vstupu žadatele do standardní formy bydlení.

### **Článek I Jistota (kauce)**

1. Částka, která má význam dočasné zálohy, např. složené do úschovy, která je za ideálních podmínek vratná, nebo se za určitých okolností použije na úhradu nákladů, se nyní označuje jako **jistota**. Právní úprava jistoty je obsažena v ustanovení § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).
2. OZ stanoví, že dojedná-li si obě smluvní strany, nájemce a pronajímatel, peněžitou jistotu, která pronajímateli zajišťuje plnění nájemcových povinností z nájmu, nesmí tato jistota přesáhnout **trojnásobek měsíčního nájemného**.<sup>2</sup>
3. Nájemci vzniká vůči pronajímateli pohledávka na vrácení jistoty, která „je splatná“, „je vratná“ (můžeme se setkat rovněž s pojmem „dospěje“), při skončení nájmu. Pronajímatel je po ukončení nájmu povinen složenou jistotu nájemci vrátit, a to po odpočtu případného dlužného nájemného.<sup>3</sup> Právnem nájemce jsou též úroky z poskytnuté jistoty, a to alespoň ve výši zákonné sazby.<sup>4</sup>

### **Článek II Standardní a nestandardní formy bydlení**

1. **Standardní forma bydlení je v systému sociální ochrany jednoznačně upřednostňovanou formou bydlení** (na základě určitého právního titulu k jeho

---

<sup>1</sup> Ustanovení § 2 odst. 5 psím. a) ZPHN.

<sup>2</sup> Budeme-li se zabývat výší jistoty, otázkou zůstává, zda je myšleno výší nájemného pouze prosté nájemné nebo i platby za služby poskytované v souvislosti s nájmem. Pod vlivem současné právní úpravy, která obě platby rozděluje, lze usuzovat na výší nájemného bez plateb za poskytované služby s nájmem souvisejícími.

<sup>3</sup> Vzhledem k vedlejší povaze dohody o jistotě tato zaniká společně s nájmem. OZ nestanoví čas, do kterého musí být vráceny peněžní prostředky zpět nájemci. Nejspíše tak bude v době dle okolností co nejkratší po skončení nájmu. Pokud by se tak nestalo, vystupuje nájemce v roli věřitele, jeho pohledávka je splatná ve chvíli zániku hlavního závazku, pronajímatel je povinen mu peněžní prostředky vydat. Pokud tak neučiní, nájemce má možnost domáhat se vrácení svého plnění včetně zákonných úroků, úroků z prodlení, nebo náhrady škody soudní cestou.

<sup>4</sup> Pronajímatel však po skončení nájmu má poté, co započte své pohledávky z nájmu povinnost jistotu vrátit i s úroky minimálně v zákonné výši od doby složení zajištění. Placení úroků důvodová zpráva OZ argumentuje tím, že nájemce dává složením jistoty pronajímateli k využití své peníze, aniž za to dostává protiplnění, má tedy právo na úroky z takových prostředků v něčí prospěch složených.

užívání – např. nájem, podnájem<sup>5</sup>). Za standardní formu bydlení je považováno bydlení ve funkčně vyhovujícím bytě. Bytem se pro účely zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPHN“), a rovněž pro systém dávek státní sociální podpory rozumí soubor místností nebo samostatná obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny podle stavebního zákona nebo jsou zkolaudovány jako byt. Za funkčně nevyhovující byt může být považován byt s nefungujícím sociálním zařízením, s rozbitými okny, s rozsáhlou plísní na zdech bytu apod.

2. Za nestandardní formu bydlení je považováno bydlení v jiném než obytném prostoru či ubytovacím zařízení, resp. bydlení, které nenaplnuje znaky viz bod 1. Do této formy bydlení lze poskytovat doplatek na bydlení (dále jen „DnB“), pokud tyto prostory splní ZPHN stanovené standardy.
3. Nepřiměřenou standardní formou bydlení v bytech se rozumí, obytný prostor, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určený podle stavebního zákona nebo je zkolaudován jako byt, ale je **funkčně nevyhovující, nebo se jedná o byt, v němž je ubytováno více osob, než stanoví Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (8 m<sup>2</sup> podlahové plochy/osoba) nebo se jedná o případy nejistého přebývání u příbuzných či známých.**

### Článek III

#### Definice případů zakládajících možný vznik nároku na MOP k úhradě jistoty (kauce)

1. **V odůvodněných případech lze k zaplacení jistoty využít MOP k úhradě nezbytného jednorázového výdaje.** Tímto postupem lze účinně předcházet nárůstu počtu klientů žijících v nestandardních formách bydlení, ale především se jedná o způsob, jak osoby v nouzi dále nevykloučovat ze společnosti.
2. Přejít z forem bytové nouze do standardní formy bydlení je pro klienty hmotné nouze i pro nízkopříjmové osoby nebo rodiny často nemožný v souvislosti s požadováním jistoty ze strany pronajímatelů. Tato překážka nejen klientům dávek pomoci v hmotné nouzi znemožňuje získání standardní formy bydlení z důvodu nedostatku finančních prostředků na úhradu jistoty, a proto jsou nuceni zvolit variantu nestandardního bydlení.

#### Nárok na MOP může vzniknout zejména v těchto případech:

- Přejít z nestandardní formy bydlení či jiné podoby absence bydlení (např. lidí z ulice) dle typologie ETHOS<sup>6</sup> do standardní formy bydlení.

---

<sup>5</sup> U družstevního bydlení.

<sup>6</sup> Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025.

- Udržení standardní formy bydlení (jedná se např. o osoby, které přiměřenou formu bydlení již využívají, ale z různých důvodů, např. prodej bytu, ukončení nájmu, podnájmu, stěhování za prací, jsou nuceny se přestěhovat a předchozí pronajímatel kauci nepožadoval). Současně je možné MOP nepřiznat do nepřiměřené standardní formy bydlení (např. u funkčně nevyhovujícího bytu).
  - Ve zvláště odůvodněných specifických případech, kdy, byť se nejedná o přechod do standardní formy bydlení, i přes tuto skutečnost bude přechod do tohoto bydlení představovat zlepšení nepříznivé situace osoby nebo rodiny. MOP je tedy možné v takových situacích přiznat i do jiného než obytného prostoru.
  - V případech, kdy dochází např. k domácímu násilí a oběť tohoto násilí potřebuje ubytování jinde, kde je požadována jistota.
3. Orgán pomoci v hmotné nouzi vždy na základě zjištění získaných v rámci sociální práce se žadatelem individuálně posoudí situaci a na základě správního uvážení vyhodnotí, zda využití MOP k úhradě jednorázového výdaje na úhradu jistoty je odůvodněné, případně, zda v konkrétním případě nepřevažují rizika možného neúspěchu (např. v případech nepřiměřeně drahého bydlení je zjevné, že osoba bude mít problém s úhradou těchto nákladů). Před přiznáním MOP k úhradě jistoty je nezbytné v rámci sociální práce společně se žadatelem vyhodnotit historii pobírání dávek pomoci v hmotné nouzi a bydlení – konkrétně především situace a okolnosti, kdy se klient v minulosti opakovaně stěhoval, případně využíval jinou než standardní formu bydlení.
  4. V odůvodněných případech lze k MOP k úhradě nezbytného jednorázového výdaje k zaplacení jistoty také **přihlídnout k provizi realitní kanceláře**, která je určena pro zprostředkování realitního obchodu. V této věci se také doporučuje spolupráce se sociálními pracovníky obecních úřadů v přenesené nebo i samostatné působnosti, neziskovým sektorem apod., aby byli žadatelé o MOP na kauci instruováni k tomu, že by si měli hledat bydlení především bez provizí realitních kanceláří. Pokud bude ale důvodné, že nelze bydlení nalézt bez uvedené provize, doporučuje se poskytnout v rámci MOP částku maximálně do výše jednoho nájmu, podnájmu (viz článek V bod 1. Sdělení).
  5. V odůvodněných případech lze poskytnout MOP na zaplacení prvního nájmu (podnájmu), pokud bude tato platba požadována společně se složením jistoty. V této situaci se doporučuje využít MOP jiná událost podle § 2 odst. 4 písm. b) ZPHN nikoliv MOP k úhradě nezbytného jednorázového výdaje.
  6. Jak je uvedeno výše, v rámci sociální práce s klientem je vhodné **spolupracovat se sociálními pracovníky obce, pracovníky neziskových organizací a dalšími návaznými subjekty**. Podklady od těchto subjektů postačují pro vyhodnocení nároku a výše MOP.

## Článek IV

### Podklady pro vyhodnocení nároku

1. Jako podklad pro vyhodnocení MOP k úhradě jistoty žadatel doloží nájemní (podnájemní) smlouvu, popř. smlouvu o smlouvě budoucí, ze které bude vyplývat jeho povinnost jistotu uhradit. V případě, že uvedenými doklady žadatel nebude ke dni podání žádosti disponovat pro vyhodnocení nároku na předmětnou MOP, postačí doložení formuláře **Prohlášení pronajímatele**, uvedeného v příloze č. 1 tohoto Sdělení.
2. Jako vhodný nástroj k ochraně práv nájemce i pronajímatele může být doporučeno, že je možné v nájemní (podnájemní) smlouvě nabytí její účinnosti odložit ke dni úhrady kauce. MOP by měla být vyplacena přímo pronajímateli na účet uvedený v nájemní (podnájemní) smlouvě<sup>7</sup>.
3. V případě opakovaně podané žádosti o MOP na úhradu jistoty je třeba zohlednit jednak historii již dříve vyplacené MOP ke stejnému účelu a důvody ukončení poslední nájemní (podnájemní) smlouvy (např. ukončení nájemní smlouvy uplynutím sjednané doby X ukončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu porušení ustanovení nájemní smlouvy, neuhrazení nájemného). Každou žádost je nutné vždy individuálně posoudit. Shora uvedené skutečnosti bude žadatel zpravidla dokládat např. protokolem o ukončení původní nájemní (podnájemní) smlouvy, původní nájemní (podnájemní) smlouvou, výpovědí z nájmu.

## Článek V

### Výše poskytnuté MOP k úhradě jistoty (kauce)

1. MOP k úhradě nezbytného jednorázového výdaje je podle § 2 odst. 5 písm. a) ZPHN možno poskytnout až do výše jednorázového výdaje. Stanovení výše dávky MOP k úhradě jednorázového výdaje na úhradu jistoty je věcí správního uvážení. Pro účely klientů nepojistného dávkového systému pomoci v hmotné nouzi se MOP k úhradě jistoty tímto sdělením doporučuje poskytovat **maximálně do výše trojnásobku nájemného** podle článku I bodu 2. tohoto Sdělení a v případě provize realitní kanceláře lze částku zvýšit maximálně o jednu výši nájemného. Na základě zjištění platební morálky z historie klienta je doporučeno u poskytnuté MOP k úhradě jistoty nastavit přímou úhradu (viz článek IV bod 2.

---

<sup>7</sup> Podle ustanovení § 43 odst. 5 ZPHN způsob výplaty určuje plátce dávky tak, že bere v úvahu schopnosti a možnosti osoby v hmotné nouzi s dávkou v hmotné nouzi hospodařit a využít dávku k účelu, ke kterému je určena. **Způsob výplaty mimořádné okamžité pomoci přiznané z důvodu uvedeného v § 2 odst. 5 určí plátce dávky jako způsob výplaty využitím přímé úhrady výdaje nebo nákladu, který je důvodem pro přiznání mimořádné okamžité pomoci, nebo využitím poukázky na přímý odběr zboží ve stanovené hodnotě; hotovostní způsob výplaty může u mimořádné okamžité pomoci přiznané z důvodu uvedeného v § 2 odst. 5 určit plátce dávky pouze v případě, nelze-li využít těchto způsobů výplaty, nebo pokud plátce dávky dospěje v odůvodněném případě k závěru, že je důvodné poskytnutí dávky tímto způsobem.**

tohoto Sdělení) a následně přímou úhradu rovněž nastavit u případné opakované dávky pomoci v hmotné nouzi – doplatku na bydlení, jako prevenci před hrozbou ztráty bydlení.

2. Vyplacenou MOP **nelze** započíst do příjmu pro ostatní dávky pomoci v hmotné nouzi. Jestliže poskytnutá MOP není použita na úhradu jistoty, vzniká přeplatek (ustanovení § 51 odst. 3 ZPHN). Pokud příjemce vyplacenou jistotu využije opětovně – například po ukončení smlouvy o nájmu (podnájmu) pro získání dalšího standardního bydlení, pak se má za to, že poskytnutá MOP byla využita k účelu, ke kterému byla určena.

## **Článek VI**

### **Souhrnná doporučení**

1. Předpokládá se následné využití dříve vyplacené MOP k úhradě jistoty (vrácené jistoty) k uhrazení jistoty při přechodu do nového bydlení. V textu rozhodnutí/ oznámení o přiznání MOP na úhradu jistoty je třeba informovat žadatele, že vrácenou jistotu lze využít opět výhradně k zajištění přiměřeného bydlení. Při případné opakované žádosti o MOP na úhradu jistoty je nutné v rámci sociální práce ověřit u klienta, kterému na úhradu jistoty byla poskytnuta MOP, či získat od pronajímatele informaci, v jaké výši byla jistota vrácena, aby se předešlo zneužívání této dávky. V případě nevrácení celé jistoty nebo její části by potvrzení mělo obsahovat informace o důvodech snížení či účelu, k němuž byla stržená částka použita.
2. **Možnost získání přiměřeného bydlení bez nutnosti složení jistoty je doporučeno řešit v rámci sociální práce např. domluvou s pronajímatelem nabízeného bytu.** Účelem takového jednání je informovat pronajímatele o možnostech garance úhrady nájemného příjemci sociálních dávek, a to úhradou nájemného přímo na účet pronajímatele. Jako vhodný postup se nabízí nastavení přímé úhrady doplatku na bydlení v případě, že pronajímatel upustí od složení požadované jistoty. Podle ustanovení § 42 odst. 3 ZPHN lze doplatek na bydlení použít i bez souhlasu příjemce k přímé úhradě nájemného nebo služeb spojených s bydlením, a to tak, že plátce doplatku na bydlení poukazuje platby pronajímateli nebo poskytovateli služeb.
3. Poskytnutí dávky MOP k úhradě jistoty může být nicméně odůvodněné i v případech, kdy je nájemné hrazeno přímo na účet pronajímatele (nebo je jeho úhrada jinak garantována) vzhledem k tomu, že účelem jistoty není jen krytí pohledávek z nájmu, ale také krytí škod na předmětu nájmu.
4. Pokud pronajímatel na složení jistoty trvá, pak je možné seznámit ho se skutečností, že dávku MOP k úhradě jistoty je doporučeno v rámci sjednoceného postupu orgánu pomoci v hmotné nouzi poskytovat pouze v odůvodněných případech a maximálně do výše trojnásobku nájemného.

5. Každá osoba před podáním žádosti o MOP má možnost využít i jiných forem pomoci určených k tomuto účelu. Orgánu pomoci v hmotné nouzi se doporučuje při vyhodnocování nároku na MOP k úhradě jistoty a v rámci principu subsidiarity ověřit možnost úhrady jistoty z jiných zdrojů (např. z fondu obce či soukromé nadace jako Agrofert, Women for Women atd.). **Zjišťování úhrady jistoty z jiných zdrojů však není podmínkou pro vyhodnocení MOP** k úhradě jistoty a je nutné brát ohled na skutečnost, že i jiné zdroje jsou omezené a nenahrazují úlohu státu. Případné ověření úhrady jistoty z jiných zdrojů nesmí zpomalit proces poskytnutí MOP k úhradě jistoty a ohrozit tak možnost získání přiměřeného bydlení. **Poskytnutí MOP na úhradu jistoty nelze odmítnout s odkazem na teoretickou podporu ze strany jiných zdrojů.**

## **Článek VII**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Nadále platí, že jistotu nelze zahrnout do započitatelných nákladů pro dávku pomoci v hmotné nouzi – doplatek na bydlení.
2. Toto Sdělení je závazné pro všechny zaměstnance Úřadu práce České republiky.

Úřad práce ČR, Krajská pobočka v

Kontaktní pracoviště

DS:

### Prohlášení pronajímatele

**Pan/paní**

NOVÁK Pavel, narozen dne xx. xx. xxxx,  
trvale bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,  
doručovací adresa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Já .....vlastník (družstevník) bytové jednotky na  
adrese.....

pronajmu od.....uvedený byt č. ....

panu/paní ..... narozené/mu dne .....

Smlouva o pronájmu bude podepsána do ... dní po složení jistoty (kauce).....násobku  
měsíčního nájemného (bez záloh na energie), které bude činit .... Kč

Celková výše požadované jistoty (kauce) činí ..... Kč.

Číslo účtu pronajímatele.....

Toto prohlášení se vydává pro výše uvedený Úřad práce ČR za účelem podání žádosti  
o poskytnutí mimořádné okamžité pomoci na složení jistoty. Tato jistota bude vratná  
podle podmínek obsažených v zákoně č. 89/2012 Sb., občasný zákoník, ve znění  
pozdějších předpisů.

.....  
František Novák  
pronajímatel